

Eichstätt

# Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung: 3 Zimmer-Wohnung in Zentrumsnähe

Objektnummer: 24430013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24430013	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 72,2 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2023
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	saniert
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1933		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	52.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2033	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Alternativ		

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Ein erster Eindruck

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in einem Wohnhaus mit insgesamt nur 7 Parteien, welches 2023/24 komplett nach KfW 70 Standard kernsaniert wurde. Die große helle Wohnung liegt im Erdgeschoß des Hauses und ist über nur wenige Treppenstufen erreichbar. Mit dem großen Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, der hochwertigen, neuen Einbauküche, einem Kellerabteil sowie einem Außenstellplatz und vielen weiteren Annehmlichkeiten bietet diese Wohnung einen so kaum zu findenden Wohnkomfort. Die hervorragende Energiebilanz wird unter anderem durch die dreifach verglasten Fenster, eine hochwertige Heizungsanlage und eine zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erzielt. Anschauen ... Verlieben ... Einziehen - worauf warten Sie noch?

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Ausstattung und Details

Fußböden in Vinyl und Fliesen ausgeführt

Iso-Fenster dreifach verglast

elektrische Rollos

zusätzlich integrierte Fliegengitter

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

eigenes Abteil im Keller

Außenstellplatz

DSL-Verfügbarkeit Telekom (Stand Apr. '24): MagentaZuhause S

DSL-Verfügbarkeit Vodafone (Stand Apr. '24): GigaZuhause 250 DSL

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Alles zum Standort

Eichstätt ist eine große Kreisstadt in Oberbayern und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Es liegt in der Nähe des geographischen Zentrums von Bayern und befindet sich somit in der Mitte der drei größten Oberzentren München, Nürnberg und Augsburg. Die 740 erstmals urkundlich erwähnte Stadt war von 80 bis 260 Teil der römischen Provinz Raetia und beherbergte eine kleine Römersiedlung (Villa Rustica). Ab dem Mittelalter wurde sie dann durch Willibald von Eichstätt erstmals zur Bischofsstadt erhoben, was bis heute gilt. Somit kann die Stadt auf eine seit nun über 1200 Jahre alte Historie als Bischofsstadt zurückblicken. Heute ist Eichstätt der Hauptsitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt und der Bischofssitz des Bistums Eichstätt. Durch ihre Vergangenheit sprießt die Stadt nur so vor Sehenswürdigkeiten. Viele prachtvolle Klöster und reich ausgeschmückte Kirchen, wie die Klosterkirche St. Walburg, sind dort auch heute noch zu besichtigen. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie München-Ingolstadt-Nürnberg-Ingolstadt zur Verfügung. Mit dem PKW erreichen Sie München und Nürnberg über die Nord-Süd-Verbindung der A 9. Die nächsten A 9-Anschlüsse Kinding und Ingolstadt sind jeweils ca. 25 km entfernt. Zu den Flughäfen München und Nürnberg ist mit dem PKW eine gute Stunde Fahrtzeit anzusetzen. Über die B 13 kommen Sie in einer halben Stunde nach Ingolstadt und in einer Stunde nach Ansbach mit Anbindung an die A 6. Die Nord-Südverbindung B 2 zwischen Augsburg und Nürnberg können Sie über die B 13 ab Weißenburg ansteuern. Im Süden bietet sich die Ost-West-Verbindung über die B 16 entlang der Donau an. Zusätzlich besteht ein vielfältiges regionales und städtisches Angebot im ÖPNV. Vielseitig, lebendig und immer für eine Überraschung gut - so präsentiert sich die Eichstätter Kulturszene. Kreative Köpfe, eindrucksvolle Veranstaltungsräume in historischem Ambiente und Angebote zum Mitmachen sorgen für ein buntes Veranstaltungsprogramm. Bei Festivals und Veranstaltungen wie dem Altstadtfest oder dem Volksmusiktag Mittendrin, erleben Zuhörer die ganze Bandbreite der Eichstätter Bands und Kapellen. Musicals, Theaterstücke, Volkstheater alles mit dabei. Wer nicht nur zuschauen, sondern selbst aktiv werden will, ist bei den Eichstätter Tanzschulen und Tanzclubs an der richtigen Adresse.

**Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 52.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist B. die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nach Verbrauch

Objektnummer: 24430013 - 85072 Eichstätt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

Gabrielstraße 4 Eichstätt  
E-Mail: [eichstaett@von-poll.com](mailto:eichstaett@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)